Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) , des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Ihlow diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1218 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ihlow, den 28.10.2024

Siegel

.....
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
© GeoBasis-DE/LGLN (2022)

LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Antragsnummer: L4-138/2024, Stand vom 05.12.2022).

Aurich, den 24.10.2024
(Ort) (Datum)

LGLN, RD Aurich - Katasteramt Aurich
(Amtliche Vermessungsstelle)

Im Auftrage

.....
(Unterschrift)

Siegel

2. Planverfasser
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1218 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Osterstraße 144 B
26506 Norden

.....
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

3. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ihlow hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1218 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ihlow, 28.10.2024

.....
Der Bürgermeister

4. Behördenbeteiligung
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 25.07.2023 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 01.09.2023 ihre Stellungnahme abzugeben.

Ihlow, 28.10.2024

.....
Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1218 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.gemeinde-ihlow.de eingestellt.

Ihlow, 28.10.2024

.....
Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ihlow hat dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1218 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 17.09.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Ihlow, 28.10.2024

.....
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1218 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.11.2024 im Amtsblatt Nr. 47 für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1218 ist damit am 08.11.2024 in Kraft getreten.

Ihlow, 10.12.2024

.....
Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1218 ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ihlow,

Siegel

.....
Der Bürgermeister

9. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1218 sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Ihlow,

Siegel

.....
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4	Geschossflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl
II	Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft: Entwässerungsgraben

Fläche für die Wasserwirtschaft: Rückhaltemulde

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Hier: Lärmpegelbereiche LPB II / III

Textliche Festsetzungen (TF)

Die textlichen Festsetzungen (TF) sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung und werden aus der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 1218 übernommen.

Ergänzend wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

1. Schallschutz
Lärmpegelbereich III:
An allen der Kreisstraße K 140 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Kreisstraße K 140 abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Lärmpegelbereich II:
An allen der Kreisstraße K 140 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen.

Des Weiteren gilt:
a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von < 45 dB(A) erreicht wird.
c) Innerhalb des Plangebietes wird der Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tageszeitraum (WA) rechnerisch überschritten. Sofern in diesem Bereich Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Balkone, Terrassen) errichtet werden sollen, sind sie auf der der Kreisstraße K 140 abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)" nicht überschritten wird.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung und werden aus der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 1218 übernommen.

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Hinweise (1)

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde - zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Gewässerverrohrungen
Bauarbeiten zur Gewässerverrohrung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerverrohrung gestellt und die behördliche Genehmigung hierzu vom Landkreis Aurich -untere Wasserbehörde- erteilt wurde.

Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).
Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Hinweise (2)

Bodenverunreinigung / Bodenschutz
Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren.
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreis Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.
Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.

Artenschutz
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhölenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Lichtverschmutzung
Um negative Auswirkungen auf Mensch, Tier und Landschaft durch nächtliche Beleuchtung möglichst gering zu halten, sollte mit Licht möglichst sparsam umgegangen werden und diese in geringstmöglicher Helligkeit verwendet werden. Es sind Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sind geschlossene Lampen zu verwenden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen , das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer von Lichtquellen ist möglichst auf die notwendige Zeit zu begrenzen.

Freiflächen der Grundstücke
Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere Nutzung zulässig sind. Somit sind Schotter- oder Steingärten in Niedersachsen grundsätzlich unzulässig. Auch gekieste oder geschotterte Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mit der Anlage von Folien- oder Gewebeunterbauten sind bei der Grundflächenermittlung gem. §19 BauNVO mitzurechnen.

Gewässerschutz
Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.), gemessen ab Böschungsoberkante, einzuhalten.

Gemeinde Ihlow

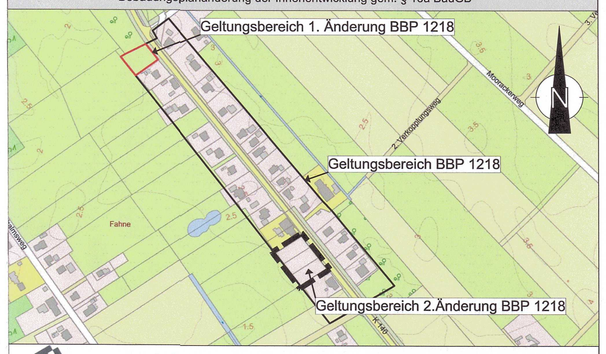
- Satzungsexemplar -

Bebauungsplan Nr. 1218

"Nördlicher Teilbereich - Münkeweg"

2. Änderung

Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



LGLN — Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab:	Datum	Name
Gez.:	04.01.2023	S. Frerichs
Bearbeitet:	28.06.2024	TW

weinert planungsbüro
Osterstraße 144B 26 506 Norden